

Il G.E.

6/06

tutte le note che precede:

NOTIZIA

delegato alle operazioni di vendita con ALESSANDRO ZOLLI
in sostituzione dell'ex. BOTTICELLA -

ORDINA

che la delegata nominata ex - Bot. alle Antonelle
provveda alle sostituzioni ed al deposito in cancelleria del
sottosegretario per l'attività espletata e conseguente alle cariche
delega, e contestualmente depositi le note spese per le
competenze maturate. S: comunico.

Benevento 4-5-14 04-03-2014

Il G.E.
Gastone Di C...

DEPARTAMENTO DI ASSISTENZA
Benevento, 5 MAR 2014
L'Assistente Socialista

DEPARTAMENTO DI ASSISTENZA
Benevento, 5 MAR 2014
L'Assistente Socialista



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Delega delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* cod. proc. civ. e contestuale nomina di custode

Il G.E., dott. Gaetano D'Orsi

letta l'istanza di vendita presentata nella procedura esecutiva immobiliare n. 61/2006;

visto l'art. 591 *bis* cod. proc. civ.;

vista la relazione dell'esperto;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita dei beni identificati come da relazione di stima in atti

al professionista, AW. BOTTICELLI ANTONELLA

disponendo sin d'ora che eventuali dubbi del professionista circa la congruità della stima di cui all'elaborato in atti dovranno essere sciolti rivolgendosi al tecnico che ha curato la redazione dell'elaborato

DISPONE

che il professionista delegato provveda, **sulla base della documentazione in atti:**

- 1) al controllo, degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore procedente eventuali notifiche ex art. 498 cod. proc. civ. a creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;
- 2) al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostantive alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- 3) al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 cod. proc. civ.), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 cod. civ.. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione risulti inidonea o si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 4) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ.;
- 5) a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Tale avviso dovrà contenere:

la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in uno o più lotti) e la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985 (richiedibili a chiarimenti od integrazione, anche allo stesso esperto già nominato); nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;

l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., del nome e del recapito del custode eventualmente nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità; e che il custode provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiati.

la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità.

il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.

l'indicazione di un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 codice di rito;

il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;

il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

l'indicazione che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, sia versato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con la possibilità di stabilire anche un deposito in conto spese per la futura vendita, di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto;

l'indicazione che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a sessanta giorni;

l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti;

le indicazioni relative ai tempi e alle modalità di svolgimento dell'eventuale incanto nelle eventualità di cui all'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 569 codice di rito, fissando già nel primo avviso di vendita la data e il luogo in cui si procederà alla vendita con incanto e curando che tale avviso (da notificare ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 cod. proc. civ., nonché comunicare alle parti tutte e trasmettere a quest'Ufficio) abbia il contenuto di cui all'art. 576, 1° co. cod. proc. civ., salva la possibilità di prevedere da parte degli offerenti un deposito in conto spese per la futura vendita di ammontare non superiore al 20% del prezzo posto a base d'asta e precisando:

il prezzo base dell'incanto per ognuno dei lotti;

il giorno e l'ora dell'incanto;

l'ammontare della somma da versare, nella misura non inferiore al 10% a titolo di cauzione, in assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato;

la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere versato su libretto postale fruttifero intestato al debitore proprietario del bene e vincolato all'ordine del G.E.

6) a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima dell'incanto:

- per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino" – edizione di Benevento (depositando agli atti della procedura solo la **fotocopia** della avvenuta inserzione).

- nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima.

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl via Marchese di Villabianca n. 21 CAP 90143 Palermo, tel. 09117308290 fax 0916261372, email info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it applicando le condizioni economiche concordate con l'Ufficio. Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, attraverso il servizio di Postal Target contenente l'avviso di vendita, missiva che verrà inviata ai residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita, pubblicazione sul canale satellitare "CANALE ASTE" su Sky al numero 810 (nel caso di beni che singolarmente considerati abbiano un valore superiore ad euro 400.000,00), della durata di 14 giorni con tre passaggi giornalieri garantiti, nella programmazione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Benevento, e visionabile sulla WebTV e su www.canaleaste.it

In caso di successiva vendita con incanto, l'avviso relativo alle operazioni di vendita sarà nuovamente pubblicato almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'asta solo se, per il peculiare sviluppo del procedimento, vi sia stata una sovrapposizione di tempi tale per cui l'incanto previsto in sede di avviso cumulativo non si sia potuto tenere. In quest'ultimo caso, il professionista provvederà a pubblicare l'avviso di vendita con incanto (con le modalità e i contenuti sopra richiamati) entro quarantacinque giorni dalla chiusura delle operazioni di vendita senza incanto, rispettando i tempi di cui all'art. 490 codice di rito.

7) a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.

573 e 574, con l'avvertenza che, entro il termine previsto per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. n. 385/93 (essendovi credito fondiario a favore di _____: le disposizioni speciali afferenti al credito fondiario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato dalla vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario), dovrà essere versata direttamente all'Istituto Mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, salvo che l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e

dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E.;

- 8) a valutare prudentemente se, in presenza di un'unica offerta che non sia superiore al prezzo base aumentato di un quinto, o in presenza di più offerte tutte non superiori alla detta soglia ed in assenza di gara tra gli offerenti, sia o meno opportuno, anche in base alla natura degli immobili staggiti, procedere all'incanto;
- 9) a provvedere ai sensi dell'art. 576 per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma, ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
- 10) a ricevere le domande di partecipazione all'incanto presso il proprio studio non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta, con allegata ricevuta di effettuato versamento a mezzo assegni circolari non trasferibili al suo ordine, pari alla cauzione imposta in sede di avviso;
- 11) ad effettuare l'incanto nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza di cui all'avviso con le modalità di cui all'art. 581 cod. proc. civ. come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998 n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 4° e 5° dell'art. 591bis cod. proc. civ. . Nell'ipotesi di vendita in più lotti il professionista dovrà cessare le operazioni di incanto ai sensi dell'art. 504 cod. proc. civ. e dell'art. 163 disp. att., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice;
- 12) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 cod. proc. civ., la gara prevista dall'art. 573 cod. proc. civ., di cui occorre dare pubblico avviso a norma dell'art. 570 e comunicazione all'aggiudicatario, fissando un termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma dell'art. 584;
- 13) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- 14) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. codice di rito;
- 15) a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590;
- 16) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;
- 17) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 cod. proc. civ., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;
- 18) nel caso in cui la vendita con incanto non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, a proseguire nelle operazioni di vendita secondo le disposizioni di cui all'art.591 comma 1 e 2 c.p.c., salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Nel caso in cui il professionista delegato decida di fissare il nuovo prezzo in misura inferiore fino ad un quarto rispetto a quello precedente, provvederà ad assegnare per il deposito delle offerte un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte ex art.571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto, alla quale, se non andrà a buon fine, seguirà, allo stesso prezzo ribassato, una nuova vendita con incanto, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità indicate nel presente provvedimento. Pertanto, fino al buon esito della vendita, potranno esperirsi più fasi di vendita (costituite da un tentativo senza incanto e da un successivo con incanto), al termine di ciascuna delle quali il prezzo verrà ribassato fino ad un quarto. Il professionista delegato, però, all'esito del terzo tentativo di vendita (senza incanto e con incanto) rimasto infruttuoso, dovrà effettuare una comparazione tra il valore indicato dal CTU nella perizia agli atti e il valore medio di mercato, al fine di determinare se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti posti in vendita (a fronte delle riduzioni effettuate ai sensi dell'art.591 c.p.c.) sia pari o inferiore anche alla metà del valore medio di mercato utilizzando per la ricerca del valore medio di mercato i dati delle quotazioni immobiliari e dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i valori indicati dalle Agenzie Immobiliari locali per immobili simili ubicati nelle stesse località ed inserire nei fascicoli la relativa documentazione reperita. All'esito di detta verifica, provvederà alla fissazione di ulteriori tre fasi di vendita senza ulteriori riduzioni di prezzo, se l'attuale prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti è pari o inferiore alla metà di quello di stima e del valore medio di mercato come sopra rilevato, o, invece, con ulteriori riduzioni di prezzo, se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti non è inferiore alla metà di quello di stima e/o al valore medio di mercato come sopra rilevato; in ogni caso le eventuali ulteriori riduzioni di prezzo non potranno oltrepassare il limite

della metà del valore di stima e/o medio di mercato. Il delegato provvederà inoltre a richiedere ai creditori, istante ed intervenuti, al fine di procedere alla fissazione delle ulteriori tre fasi di vendita, il versamento, entro giorni trenta dalla comunicazione della relativa richiesta, di un ulteriore anticipo per spese, di importo pari a quello indicato nell'ordinanza di delega, avvertendo, infine, che in caso di mancato versamento, nei termini indicati, del nuovo acconto e/o di opposizione alla fissazione di altre vendite, con o senza riduzione di prezzo, il professionista delegato rimetterà, senza indugio, gli atti della procedura al Giudice per le determinazioni di competenza.

- 19) al fine di procedere alla fissazione di ulteriori tre fasi di vendita, senza ulteriori riduzioni di prezzo che non dovrà in ogni caso essere inferiore alla metà di quello di stima, dovrà inoltrare richiesta ai creditori, istante ed intervenuti, di versamento, entro giorni trenta dalla comunicazione della relativa richiesta, di un ulteriore anticipo per spese di importo pari a quello in appreso indicato. Nel caso di mancato versamento come sopra disposto o di opposizione da parte dei creditori alla fissazione di ulteriori tre fasi di vendita il professionista rimetterà, senza indugio, gli atti della procedura al Giudice per le determinazioni di competenza
- 20) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato ovvero dichiarazione sostitutiva che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. Il professionista delegato provvederà inoltre a trasmettere in allegato al decreto di trasferimento una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti o dalle informazioni che abbia assunto dal custode (in particolare riguardo all'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura), curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati o, invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.
- 21) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), prevedendo nell'avviso di vendita che le relative spese cederanno a carico dell'aggiudicatario;
- 22) far pervenire a questo Giudice nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 *bis*) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;
- 23) formare il progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo giudice assieme al fascicolo; a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione, curandone la trasmissione immediata a questo giudice, provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art. 596 da parte del GE, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debitori autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 cod. proc. civ. Il professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura su un libretto bancario di deposito a risparmio intestato al professionista e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, acceso presso la filiale di Benevento BANCA CAMPANIA, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;
- 24) provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, al pagamento delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, mediante bonifici con addebito sui libretti bancari di deposito a risparmio, ove sono state versate tutte le somme acquisite alla procedura, ed accrediti sui conti correnti intestati agli aventi diritto. A tal fine il professionista delegato fisserà ai creditori un termine di giorni quindici entro il quale far

pervenire presso il proprio studio la comunicazione dei dati necessari per disporre i relativi bonifici (intestatario conto corrente ed IBAN). Versate tutte le somme, in conformità al progetto di distribuzione ed alle indicazioni ricevute, il professionista provvederà a trasmettere a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonchè la comunicazione di estinzione dei libretti bancari di deposito a risparmio. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui sopra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provvederà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando contestualmente i libretti bancari di deposito a risparmio con la somma residua, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti;

- 25) provvedere a rilasciare copia conforme degli atti custoditi in originale dallo stesso professionista;
- 26) dare istruzioni alla custodia per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo giudice ogni diverso provvedimento interessato dall'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati.

Assegna al professionista un anticipo per spese di euro 1.500,00 che pone a carico del creditore istante da versarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato che nei successivi 10 giorni, ove intenda rinunciare all'incarico a causa dell'omesso versamento dell'anticipo, restituirà gli atti a quest'ufficio per l'emissione della dichiarazione di improcedibilità.

Nomina custode conforme la nota in atti, invitandolo ad inserire il recapito e l'indirizzo nel corpo del predisponendo avviso di vendita, che dovrà contenere anche il riferimento ai giorni (non più di due a settimana esclusi i festivi) e alla fascia oraria (da concordare con gli esecutati occupanti gli immobili pignorati) in cui, con la sua assistenza, gli eventuali interessati potranno prendere visione dei beni posti in vendita.

Ordina al custode di presentare ogni sei mesi in cancelleria il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su un libretto bancario di deposito a risparmio intestato al custode e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, acceso presso la filiale di Benevento - v.le Rettori - della Unicredit Banca di Roma, predisponendo all'uopo sottofascicolo nel quale saranno inseriti tutti gli atti della custodia da inserire nel fascicolo della procedura, dispone altresì che il custode riferisca ogni centottanta giorni in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata.

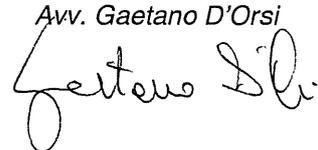
Invita altresì il custode a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di revoca dell'autorizzazione ad abitare gli stessi e dei conseguenti provvedimenti di liberazione.

Liquida al Custode, a titolo di acconto, la somma di euro 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Si comunichi.

Benevento, 21-11-2012



Il GE
Avv. Gaetano D'Orsi




TRIBUNALE DI BENEVENTO
Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Il giudice dell'esecuzione, avv. Gaetano D'Orsi ,
riesaminati gli atti ed in particolare letta la L 132/2015, pacificamente applicabile alle procedure già pendenti;
demanda al professionista delegato di provvedere alle attività di seguito indicate se non già provveduto alle
stesse:

sulla scorta della documentazione in atti, al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai
creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod.
proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al
creditore procedente eventuali notifiche ex art. 498 cod. proc. civ. a creditori ipotecari non avvertiti
dell'espropriazione;

al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto
estraneae all'effetto purgativo di cui all'art. 586 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi
di riscontro positivo;

al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) oggetto di
apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore
al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipocatastale e della
certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già
nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 cod. proc. civ.), provvedendo, se del caso,
ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati
ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 codice civile. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti
appartenere a persona diversa , in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione risulti inidonea o
si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà
ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;

alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., tenendo
anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma,
cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle
disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte
del DL 83/2015, con la precisazione che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti,
ma quello che il mercato oggettivamente crea e (sul punto Cass. 9908/1998) si forma a seguito di una
vendita trasparente (sul punto Cass. 18451/2015) basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò
è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari
interessati.

a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Tale
avviso dovrà contenere:

la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in
uno o più lotti) e la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si
trovano;

l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. n.
380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985
(richiedibili a chiarimenti od integrazione, anche allo stesso esperto già nominato); nel caso di insufficienza
di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40,
secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che
l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto com-
ma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;

l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determinato a norma
dell'art. 568 cod. proc. civ., del nome e del recapito del custode, con l'avvertimento che maggiori
informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto
indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità e/o dal custode e che quest'ultimo
provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti;

-l'indicazione del prezzo base di asta e dell'ammontare della cd. offerta minima, che può essere inferiore
rispetto al prezzo base di asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica
offerta in misura pari a superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta, nel caso di offerta
inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'articolo 572 c.p.c.;

la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità.

il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.

l'indicazione di un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 codice di rito;

il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;

il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

l'indicazione della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato) e del deposito in conto spese per la futura vendita (di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto);

l'indicazione che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a centoventi giorni, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita: nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta);

la specificazione che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte (avendo cura di depositare copia in Cancelleria per i successivi adempimenti di cui all'art. 490 cod. proc. civ.):

nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima;

ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);

ove il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, mediante pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (ess.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it - [e-bay annunci](http://e-bay.com) - sec-ondamano.it;

mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE;

Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, ed una missiva contenente l'avviso di vendita,, attraverso il servizio Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il

loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572, come novellato per effetto del d.l. 83/2015, e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;

a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;

a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. codice di rito;

a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e 572 c.p.c.;

ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;

a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 cod. proc. civ., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;

a versare tutte le somme acquisite alla procedura su un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto di credito scelto dal professionista delegato (salva ogni successiva determinazione dell'ufficio), allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;

a proseguire nelle operazioni di vendita secondo le disposizioni di cui all'art. 591 comma 1 e 2 cod. proc. civ., nel caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Il professionista delegato, però, all'esito del terzo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, dovrà effettuare una comparazione tra il valore indicato dal CTU nella perizia agli atti e il valore medio di mercato, al fine di determinare se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti posti in vendita (a fronte delle riduzioni effettuate ai sensi dell'art. 591 cod. proc. civ.) sia pari o inferiore anche alla metà del valore medio di mercato utilizzando per la ricerca del valore medio di mercato i dati delle quotazioni immobiliari e dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i valori indicati dalle Agenzie Immobiliari locali per immobili simili ubicati nelle stesse località ed inserire nei fascicoli la relativa documentazione reperita. All'esito di detta verifica, provvederà a restituire il fascicolo al GE allegando relazione in cui, previa descrizione del bene, indichi l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare, per le vendite successive, il ribasso e la quantificazione.

a trasmettere, all'esito delle operazioni di vendita, una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti e dalle informazioni che abbia assunto dal custode (in particolare riguardo all'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura), curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati, ove non ancora eseguito, o, se invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.

Le attività successive alla vendita

Il professionista delegato, aggiudicato il bene ed effettuato il versamento del prezzo, previo aggiornamento delle visure in atti (al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento), provvederà a predisporre bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. A tal fine, il professionista delegato provvederà :

ad allegare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare. Nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale.

ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), prevedendo nell'avviso di vendita che le relative spese cederanno a carico dell'aggiudicatario;

ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica, se acquisita dall'esperto stimatore nel corso della procedura;

ad eseguire, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Il professionista delegato provvederà inoltre a formare il progetto di distribuzione. All'uopo :

fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, consegnando ai creditori, contestualmente, un modulo per consentire di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi (il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato);

invierà a questo Giudice, per la successiva liquidazione, nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 *bis*) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;

inviterà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

inviterà i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

acquisirà dalla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;

disporrà, qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, la restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art. 596 da parte del giudice dell'esecuzione, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debitori (*autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r*) ed al pagamento, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, trasmettendo a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzione dei conti correnti accesi. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui sopra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provvederà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando contestualmente i titoli e la conseguente documentazione, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti.

Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 codice procedura civile.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità supplementare, che sono a carico del precedente ex art. 95 c.p.c.; si precisa altresì che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso e quindi non è dovuta fattura né sono da

imputarsi IVA e CP. Dispongono che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarerà la improseguibilità della esecuzione.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il fascicolo venga comunque sottoposto a questo giudice affinché decida sul prosieguo;

che, in caso di vendita, il professionista delegato relazioni senza indugio a questo GE trasmettendo telematicamente la bozza di progetto di distribuzione in PDF nativo per la approvazione dello stesso; che in ogni caso qualora siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi nelle quali il bene debba essere posto in vendita ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato non fisserà ulteriori tentativi e ri-metterà le parti innanzi al giudice dell'esecuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purchè sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri di cui all'articolo 572 c.p.c.;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, alle condizioni già indicate nella presente ordinanza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 19 NOV. 2015

Il G.E.



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Benevento 19 NOV. 2015

IL CANCELLIERE
Zollo Giuseppe

